

Odborné vyjádření o ceně nemovitostí – pozemek p.č. st. 626

Číslo položky: 14/2023

Znalec: Miluše Ptáčková, Na Kole 710, 263 01 Dobříš
777 258 889, e-mail: ptackova.miluse@centrum.cz

Zadavatel:



Předmět: O ceně pozemku - cena úřední a cena v místě a čase obvyklá

Podle stavu ke dni: 5. 5. 2023

Datum vyhotovení: 5. 5. 2023

Počet stran: 4 strany+ kopie GP

Vlastnické a evidenční údaje

Kraj	Středočeský
Okres	Příbram
Obec	Nový Knín
Katastrální území	Nový Knín (707643)
Část obce	Nový Knín
PSČ	262 03
Počet obyvatel	2 089
List vlastnictví číslo	10001
Vlastník	Město Nový Knín o., IČ 242888

Celkový popis nemovitých věcí

Pozemek číslo st. 626 je plocha pod garáží, vzniklá Geometrickým plánem číslo 652-41/2022 z pozemku parcelní číslo 164/3, který je veden v kultuře ostatní plocha, ostatní komunikace ve vlastnictví Města Nový Knín. Jedná se o plochu částečně sloužící jako parkoviště u obchodu – občanská vybavenost.

Na pozemku byla v roce 1993 vybudovaná garáž žadatelem posudku. Ocenění je pro možné dokončení legalizace majetku-právních vztahů dle skutečnosti.

1) Cena vyhlášková

Ocenění nemovitých věcí je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 337/2022 Sb. o oceňování majetku.

Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě

Název obce	Nový Knín	
Název okresu	Příbram	
Základní cena výchozí	ZC _v	= 1 576,- Kč/m ²

Úprava výchozí základní ceny (příloha č. 2, tabulka č. 2)

Popis znaku	Hodnocení znaku	O _i
1 Velikost obce	II. 2001–5000 obyvatel	0,80
2 Hospodářsko-správní význam obce	IV. Ostatní obce	0,60
3 Poloha obce	VI. Ostatní případy	0,80
4 Technická infrastruktura v obci	II. Elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn	0,85
5 Dopravní obslužnost obce	I. Městská hromadná doprava, popřípadě příměstská doprava	1,00
6 Občanská vybavenost v obci	III. Základní vybavenost (obchod a zdravotní středisko a škola)	0,95

Základní cena pozemku $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 489,- \text{ Kč/m}^2$

Indexy pro úpravu základní ceny stavebních pozemků

Index trhu $I_T = 1,000$

Index polohy $I_P = 0,808$

Index cenového porovnání $I = I_T \times I_P = 0,808$

§ 4 odst. 1 – Stavební pozemky, zastavěné plochy a nádvoří

Základní cena upravená $ZCU = ZC \times I = 395,1120 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
st.626	zastavěná plocha	22	8 692,46

Pozemky na LV číslo 10001 – zjištěná cena

8 692,46 Kč

Zjištěná cena po zaokrouhlení podle § 50: 8 690,- Kč

B. Stanovení ceny – tržní hodnoty

Obvyklá cena je cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby.

Podle získaných podkladů, na základě provedené prohlídky a zjištění na místě, prohlašuji, stanovení obvyklé ceny nemovitostí, jen stěží lze provést na základě srovnatelných nemovitostí v této lokalitě. Jedná se o pozemek pod garáží jiného vlastníka, který byl zaměřen Geometrickým plánem neb původní GP po dokončení stavby nebyl nalezen.

Zdůvodnění určení ceny: Jedná se o zastavěný pozemek navazující na další dvě garáže, pozemky ve vlastnictví Města Nový Knín. Sám pozemek nelze brát jako stavební pozemek pro novou výstavbu, dle územního plánu není plánována změna k jiným účelům.

Odhadní cena nemá přímou souvislost s tržní cenou. V některých lokalitách lze dosáhnout několikanásobně vyšší tržní cenu a někde je naopak odhadní cena výrazně vyšší, než je reálná tržní cena.

Cenu hodnoceného pozemku snižují nedořešené vlastnické vztahy.

Na základě zjištěných skutečností, zkušeností vlastní a spolupracujících znalců se situací na trhu s obdobnými typy ostatních ploch by se dala cena označit jako **cena mimořádná**. Mimořádnou cenou

se rozumí cena, do jejich výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní oblíbenosti.

S přihlédnutím k umístění pozemku (zastavěný pozemek, stavba jiného vlastníka na kraji zastavěné části obce) jeho možné budoucí způsobu využití jsem názoru, že oceňovaná nemovitost v daném roce je obchodovatelná za cenu odpovídající ceně vyhláškové.

Obchodovatelnost dotčené nemovitosti – pozemku je velmi omezená, výhodná jen pro velmi malý okruh zájemců.

Určuji cenu pro oceňovanou nemovitost v daném roce 400,- Kč/ m²

Výpočet tržní ceny nemovitosti :

Parcela č. st. 626 výměra 22 m² x 400,- Kč 8 800,- Kč

Stanovení ceny tržní – cena mimořádná je 8 800,- Kč

Slovy: Osm tisíc osm set Kč.

C. Rekapitulace

Výsledná úřední cena

Výsledná cena činí celkem 8 690,- Kč

Výsledná tržní cena

Výsledná cena činí celkem 8 800,- Kč

Informaci o ceně pozemků jsem provedla jako specialista oceňování majetku pro nemovité věci na základě Živnostenského oprávnění, vydaného Městským úřadem Dobříš, odbor Obecní živnostenský úřad pod č.j. MDOB 8196/2022/Stu., sp.zn.MDOB 1964/2022/OŽU, pro IČ 15860205.

v Dobříši dne 5.5.2023



Miluse Ptáčková, Na Kole 710, 263 01 Dobříš
telefon: 77258889, e-mail: ptackova.miluse@centrum.cz

MILUŠE PTÁČKOVÁ
znalec z oboru ekonomika,
ceny a odhady pozemků a porostů
263 01 Dobříš, Na Kole 710
Tel.: 318 520 444, IČO: 158 60 205

Náhradu nákladů účtuji dokladem číslo 21/2023 podle připojené likvidace.

VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Dosavadní stav				Nový stav											
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku Způsob využití	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku Způsob využití	Typ stavby Způsob využití	Způsob určení výměry	Porovnání se stavem evidence právních vztahů					
	ha	m ²			ha	m ²				část přechází z pozemku označeného v katastru nemovitostí	část přechází z poz. evidencí	Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu		Označení dílu
												ha	m ²		
164/3	28	06	ostat.pl. ostat.komunikace	164/3	27	42	ostat.pl. ostat.komunikace		0						
				st. 626		22	zast. pl.	bez čp/če garáž	2	164/3	10001			22	
				st. 627		20	zast. pl.	bez čp/če garáž	2	164/3	10001			20	
				st. 628		22	zast. pl.	bez čp/če garáž	2	164/3	10001			22	
	28	06			28	06									

Seznam souřadnic (S-JTSK)

Č. bodu	Souřadnice pro zápis do KN			Souřadnice určené měřením		
	Y	X	kód kv.	Y	X	Poznámka
2	756858.14	1074793.78	3			
3	756854.97	1074791.95	3			
4	756852.05	1074790.26	3			
5	756848.85	1074788.43	3			
6	756845.89	1074793.54	3			
7	756849.08	1074795.37	3			
8	756852.01	1074797.05	3			
9	756855.21	1074798.85	3			

GEOMETRICKÝ PLÁN pro vyznačení budovy	Geometrický plán ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:	Stejnopis ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:
	Jméno, příjmení: Ing. Helena Vomáčková	Jméno, příjmení: Ing. Helena Vomáčková
	Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: 2028/2001	Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: 2028/2001
	Dne: 18.6.2022 číslo: 111/2022	Dne: 28.6.2022 číslo: 124/2022
	Náležitostí a přesností odpovídá právním předpisům.	Tento stejnopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu.
Vyhotovitel: Petr Veidenthaler K Rozkoši 257 Praha 4 Číslo plánu: 652-41/2022 Okres: Příbram Obec: Nový Knín Kat. území: Nový Knín Mapový list: Dobříš 2-7/14 Dosavadním vlastníkům pozemků byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, která byly označeny předepsaným způsobem: zdmí	Katastrální úřad souhlasí s označováním parcel. Miroslav Holub KÚ pro Středočeský kraj KP Příbram PGP-1261/2022-211 2022.06.28 09:26:52 +02'00'	Ověření stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě.  



930/2

149/2

196/12 920

918/26

993/7 →

1097

148/1

145/2

148/2

a 1049

145/1

a 167/2

422

a 200

918/4

273

274



164/3

124

123

a 164/2

II 201

a 204/6

221

220/3

VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Dosavadní stav					Nový stav										
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku Způsob využití	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku Způsob využití	Typ stavby Způsob využití	Zpř. určen. výměr	Porovnání se stavem evidence právních vztahů					
	ha	m ²			ha	m ²				Díl přechází z pozemku označeného v katastru nemovitostí	dřívější poz. evidenci	Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu		Označení dílu
											ha	m ²			
164/3	28	06	ostat.pl. ostat.komunikace	164/3	27	42	ostat.pl. ostat.komunikace		0						
				st. 626		22	zast. pl.	bez čp/če garáž	2	164/3	10001		22		
				st. 627		20	zast. pl.	bez čp/če garáž	2	164/3	10001		20		
				st. 628		22	zast. pl.	bez čp/če garáž	2	164/3	10001		22		
	28	06			28	06									

Seznam souřadnic (S-JTSK)

Č. bodu	Souřadnice pro zápis do KN			Souřadnice určené měřením		
	Y	X	kód kv.	Y	X	Poznámka
2	756858.14	1074793.78	3			
3	756854.97	1074791.95	3			
4	756852.05	1074790.26	3			
5	756848.85	1074788.43	3			
6	756845.89	1074793.54	3			
7	756849.08	1074795.37	3			
8	756852.01	1074797.05	3			
9	756855.21	1074798.85	3			

GEOMETRICKÝ PLÁN pro vyznačení budovy	Geometrický plán ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr: Jméno, příjmení: <i>Ing. Helena Vomáčková</i> Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: <i>2028/2001</i> Dne: <i>18.6.2022</i> Číslo: <i>111/2022</i> Náležitosti a přesnosti odpovídá právním předpisům.	Stajnopis ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr: Jméno, příjmení: Ing. Helena Vomáčková Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: 2028/2001 Dne: 28.6.2022 Číslo: 124/2022 Tento stejnopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu.	
	Vyhotovitel: <i>Petr Veidenthaler</i> <i>K Rozkoši 257</i> <i>Praha 4</i>	Katastrální úřad souhlasí s odřevněním parcel.	Ověření stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě.
	Číslo plánu: <i>652-41/2022</i>	Miroslav Holub KÚ pro Středočeský kraj KP Příbram PGP-1261/2022-211 2022.06.28 09:26:52 +02'00'	
	Okres: <i>Příbram</i>		
	Obec: <i>Nový Knín</i>		
Kat. území: <i>Nový Knín</i>			
Mapový list: <i>Dobříš 2-7/14</i> Dosavadním vlastníkům pozemků byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem.			
zdmí			

